

**UNIDAD JUDICIAL CIVIL CON SEDE EN LA PARROQUIA QUITUMBE DEL  
DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO, PROVINCIA PICHINCHA.**

**PROCESO No.: 17233-2020-02321**

**1.- DATOS GENERALES DEL PROCESO Y DEL PERITO.**

<b>INFORME PERICIAL</b>	
<b>DATOS GENERALES DEL JUICIO, O PROCESO DE INDAGACIÓN PREVIA</b>	
<b>NOMBRE DE LA JUDICATURA</b>	UNIDAD JUDICIAL CIVIL CON SEDE EN LA PARROQUIA QUITUMBE DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO, PROVINCIA PICHINCHA.
<b>No. DEL PROCESO</b>	17233-2020-02321
<b>ACTOR</b>	JOSE BELISARIO SIMBAÑA PEDRAZA, LUIS ORLANDO HIDALGO Y JOSE LUIS QUINTANA NOROÑA
<b>DEMANDADO</b>	DAYSI LISSETE ARAUJO BARAHONA
<b>Nombre y apellido del Perito</b>	Alejandro René Vega Amaguaña
<b>Profesión y especialidad acreditada</b>	Arquitecto, Arquitectura y Diseño
<b>No. de Calificación y Acreditación</b>	18239877
<b>Fecha de caducidad de la acreditación</b>	Año 2022
<b>Dirección de contacto</b>	Calle Rio Frio y Genaro Jaramillo
<b>Teléfono fijo de contacto</b>	3808047
<b>Teléfono celular de contacto</b>	0992698038
<b>Correo electrónico de contacto</b>	rene_alejandr80@hotmail.com

El que suscribe: Arq. René Vega A., perito calificado en el Consejo de la Judicatura, respetuosamente expongo:

## **2.- ANTECEDENTES.**

En el proceso judicial de SERVIDUMBRE DE PASO, como Perito de la Función Judicial con el código número 18239877, se me solicita por la propietaria Srta. DAYSI LISSETE ARAUJO BARAHONA el presente informe pericial.

- Delimitación. - Determinación precisa de límites del bien inmueble signado con el número de predio 572765, Lote no. 10, con sus cerramientos, usos, servidumbres y respectiva cabida.

En el cual intervienen dos lotes de terreno:

- 1) El primer lote signado con el número de predio 572766, lote No. 9, ubicado en la calle Gribaldo Miño, barrio S. José del Valle, parroquia Conocoto, cantón Quito, provincia de Pichincha, a nombre de los Sres. JOSE BELISARIO SIMBAÑA PEDRAZA, LUIS ORLANDO HIDALGO Y JOSE LUIS QUINTANA NOROÑA.
- 2) El segundo lote signado con el número de predio 572765, lote No. 10, ubicado en la calle Gribaldo Miño, barrio S. José del Valle, parroquia Conocoto, cantón Quito, provincia de Pichincha, corresponde a la Srta. DAYSI LISSETE ARAUJO BARAHONA.

## **3.- CONSIDERACIONES TÉCNICAS Y METODOLOGÍA A APLICARSE.**

La ARQUITECTURA. - La arquitectura es el arte y la técnica de proyectar, diseñar y construir, modificando el hábitat humano, estudiando la estética, el buen uso y la función de los espacios, ya sean arquitectónicos o urbanos.

En función de lo citado. -

EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO, en el artículo 264, en concordancia con el 266, de la Constitución de la República dispone que es competencia de los gobiernos municipales: "1. Planificar el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, con el fin de regular el uso de suelo urbano y rural. - 2. Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón";

En materia de planeamiento y urbanismo, a la administración municipal le compete expedir las ordenanzas y normativa específica con el objeto de cumplir las funciones prescritas en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización ("COOTAD").

ORDENANZA METROPOLITANA No. 0172, CAPÍTULO VI DEL DESARROLLO URBANÍSTICO, SECCIÓN PRIMERA DE LA HABILITACIÓN DEL SUELO, PARÁGRAFO 1 CONSIDERACIONES GENERALES, ARTÍCULO...(70).- Proyectos de Subdivisión.- 2. Los proyectos de subdivisión son propuestas de iniciativa metropolitana o privada que tienen por finalidad dividir y habilitar predios, conforme la zonificación establecida en el PUOS y demás instrumentos de planificación.

Luego del análisis del encargo realizado se informa que si procede el peritaje en materia de la rama de Arquitectura y Diseño. Realizando el peritaje dentro de las consideraciones técnicas, ordenanza municipal, y Acordes al objeto de pericia.

#### **4.- METODOLOGÍA A APLICARSE**

- Análisis de la situación actual de linderos, cabida; con los documentos habilitantes proporcionados.
- Reconocimiento de campo del bien inmueble.
- Levantamiento Planimétrico de linderos consolidados, entre otros.
- Conclusiones.

#### **5.- CONCLUSIONES**

a) La descripción de linderos y cabida que consta en la escritura pública de Compra – Venta, Lote No. 9 del 10 de diciembre del 2009 a nombre de JOSE LUIS QUINTANA NOROÑA es la siguiente:

- VEINTE POR CIENTO, de los derechos y Acciones fincados sobre el lote número Nueve.

No se determina Linderos específicos del VEINTE POR CIENTO, ni la existencia de un proceso de subdivisión bajo ordenanza municipal en escritura.

b) La descripción de linderos y cabida que consta en la escritura pública de Compra – Venta, Lote No. 9, del 27 de septiembre del año 2000 a nombre de LUIS ORLANDO HIDALGO es la siguiente:

- CUARENTA PUNTO VEINTE Y CUATRO POR CIENTO, de derechos y acciones del lote número Nueve. Para una futura partición los derechos y acciones equivaldrán a una superficie de terreno de cuatrocientos metros cuadrados.

No se determina Linderos específicos del CUARENTA PUNTO VEINTE Y CUATRO POR CIENTO, ni la existencia de un proceso de subdivisión bajo ordenanza municipal en escritura.

c) La descripción de linderos y cabida que consta en la escritura pública de Partición del 06 de marzo de 1998 a nombre de JOSE BELISARIO SIMBAÑA PEDRAZA del lote No. 9 es la siguiente:

- NORTE: En 71.00 m con el lote Número 10
- SUR: En 71.00 m con el lote Número 8
- ESTE: En 15.00 m con Propiedad de Mariano Chipantiza
- Oeste: En 13.00 m con la Calle "A"
- El lote de Terreno tiene un área de 994.10 m<sup>2</sup>

Se determina linderos y área del lote según escritura, El lote Número nueve ha tenido dos ventas en derechos y acciones literal a y b, quedando un remanente del 39.76% en derechos y acciones, no existe escrituras de un proceso de subdivisión bajo ordenanza municipal en dónde se determine los linderos del 39.76%.

d) La descripción de linderos y cabida que consta en la escritura pública de Compra – Venta, Lote No.10 del 28 de mayo del 2015 a nombre de DAYSI LISSETE ARAUJO BARAHONA PEDRAZA es la siguiente:

- NORTE: En 71.00 m con Propiedad Particular
- SUR: En 71.00 m con el lote Número 9
- ESTE: En 16.00 m con Mariano Chipantisa
- Oeste: En 14.00 m con la Calle "A"
- El lote de Terreno tiene un área de 1100.00 m<sup>2</sup>

Se determina Linderos y área del lote según escritura, no existe un proceso de subdivisión o fraccionamiento del lote bajo ordenanza municipal.

e) La descripción de linderos, cabida, construcciones, servidumbres, del lote Nueve, signado con número de predio 572766, que consta en la CÉDULA CATASTRAL INFORMATIVA EN UNIPROPIEDAD, DOCUMENTO INFORMATIVO # 876895 (Adjunto Anexo), es la siguiente:

- Predio 572766, se encuentra en UNIPROPIEDAD
- Área de Construcción cubierta 622.34 m<sup>2</sup>

Se determina que el lote Nueve con número de predio 572766 se encuentra en Unipropiedad, no refleja en el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito procesos de subdivisión, inscripción de calles, pasajes dentro del predio.

f) La descripción de linderos, cabida, construcciones, servidumbres, del lote Diez, signado con número de predio 572765, que consta en la CÉDULA CATASTRAL INFORMATIVA EN UNIPROPIEDAD, DOCUMENTO INFORMATIVO # 877011 (Adjunto Anexo), es la siguiente:

- Predio 572765, se encuentra en UNIPROPIEDAD
- Área de Construcción cubierta 454.38 m<sup>2</sup>

Se determina que el lote Diez con número de predio 572765 se encuentra en Unipropiedad, no refleja en el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito procesos de subdivisión, inscripción de calles, pasajes, dentro del predio.

g) La descripción de linderos, cabida, construcciones, servidumbres, del lote Diez, signado con número de predio 572765, que consta en la LICENCIA DE RECONOCIMIENTO DE EDIFICACIONES EXISTENTES LMU – 21, Y UN PLANO A1 aprobado, con fecha 22 de octubre del 2014, es la siguiente:

- Nombre de la Edificación, Reconocimiento Locales y Viviendas.
- Áreas construidas (Área Bruta) 172.53 m<sup>2</sup>.
- Lámina A1, en Implantación Linderos definidos, dos ingresos - vehicular y peatonal, Una construcción aprobada.

Se determina que el lote Diez con número de predio 572765 se encuentra en Unipropiedad, tiene planos aprobados de una construcción de dos pisos y los linderos se encuentran bien definidos, la aprobación la genera la Administración Zonal los Chillos del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito. No se encuentran procesos de subdivisión, inscripción de calles, o pasajes comunales con otras propiedades aledañas.

h) La descripción de linderos, cabida, construcciones, servidumbres, del lote Diez, signado con número de predio 572765, que consta en la LICENCIA METROPOLITANA URBANÍSTICA DEL PROYECTO TÉCNICO ARQUITECTÓNICO LMU – 20, con fecha 23 de septiembre del 2016, CERTIFICADO DE CONFORMIDAD DEL PROYECTO TÉCNICO ARQUITECTÓNICO, con fecha 19 de abril del 2016, CERTIFICADO DE CONFORMIDAD DEL PROYECTO TÉCNICO ESTRUCTURAL, con fecha 26 de agosto del 2016 Y DOS PLANOS A1 Y A2 aprobado, con fecha 23 de septiembre del 2016, es la siguiente:

- Nombre del proyecto según certificado: AMPLIATORIO MODIFICATORIO RESIDENCIA BARAHONA.
- Áreas y Especificaciones del proyecto, Áreas proyectadas (Área Bruta) 476.44 m<sup>2</sup>.
- Lámina A1, en Implantación Linderos definidos, dos ingresos – circulación vehicular y circulación peatonal, Dos construcciones aprobadas.

Se determina que el lote Diez con número de predio 572765 se encuentra en Unipropiedad, tiene planos aprobados de dos construcciones, una de dos pisos y la segunda de un piso, los linderos se encuentran bien definidos, la aprobación la genera la Administración Zonal

los Chillos del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, y la Entidad Colaboradora - El Colegio de Arquitectos. No se encuentran procesos de subdivisión, inscripción de calles, o pasajes comunales con otras propiedades aledañas.

i) Autorización de trabajos menores del lote Diez, signado con número de predio 572765, que consta en la LICENCIA METROPOLITANA URBANÍSTICA INTERVENCIONES CONSTRUCTIVAS MENORES, con fecha 16 de diciembre del 2020.

- Nombre del proyecto: PROPIEDAD DE DAYSI ARAUJO
- Intervenciones de Carácter Permanente: CONSTRUCCIÓN DE 104.70 m2 DE CERRAMIENTO.

Se determina que el lote Diez con número de predio 572765, tiene autorización y aprobación de la Administración Zonal los Chillos del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito. Para la construcción de un cerramiento de 104.70 m2.

j) El lote Nueve con número de predio 572766 propiedad de los Sres. JOSE BELISARIO SIMBAÑA PEDRAZA, LUIS ORLANDO HIDALGO Y JOSE LUIS QUINTANA NOROÑA, se encuentra en UNIPROPIEDAD, en este no se registra permisos de subdivisión, o partición.

k) El lote Nueve con número de predio 572766 propiedad de los Sres. JOSE BELISARIO SIMBAÑA PEDRAZA, LUIS ORLANDO HIDALGO Y JOSE LUIS QUINTANA NOROÑA, tiene construcciones físicas de hormigón armado, las cuales no tienen planos o permisos aprobados por la Administración Zonal los Chillos del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito.

## **6.- INCLUSIÓN DE DOCUMENTOS DE RESPALDO, ANEXOS O EXPLICACIÓN DEL CRITERIO TÉCNICO.**

Los documentos sujetos de análisis y complementarios son:

- a) Escritura Pública a favor de JOSE LUIS QUINTANA NOROÑA, Lote No. 9.
- b) Escritura Pública a favor de LUIS ORLANDO HIDALGO, Lote No. 9.
- c) Escritura Pública a favor de JOSE BELISARIO SIMBAÑA PEDRAZA, Lote No. 9.
- d) Escritura Pública a favor de DAYSI LISSETE ARAUJO BARAHONA, Lote No. 10.
- e) CÉDULA CATASTRAL INFORMATIVA EN UNIPROPIEDAD, DOCUMENTO INFORMATIVO # 876895, Lote No. 9.

- f) CÉDULA CATASTRAL INFORMATIVA EN UNIPROPIEDAD, DOCUMENTO INFORMATIVO # 877011, Lote No. 10.
- g) LICENCIA DE RECONOCIMIENTO DE EDIFICACIONES EXISTENTES LMU – 21, Y UN PLANO A1, Lote No. 10.
- h) LICENCIA METROPOLITANA URBANÍSTICA DEL PROYECTO TÉCNICO ARQUITECTÓNICO LMU – 20, Y DOS PLANOS A1, Lote No. 10.
- i) CERTIFICADO DE CONFORMIDAD DEL PROYECTO TÉCNICO ARQUITECTÓNICO, Lote No. 10.
- j) CERTIFICADO DE CONFORMIDAD DEL PROYECTO TÉCNICO ESTRUCTURAL, Lote No. 10.
- k) LICENCIA METROPOLITANA URBANÍSTICA INTERVENCIONES CONSTRUCTIVAS MENORES, Lote No. 10.
- l) LEVANTAMIENTO PLANIMÉTRICO DEL PREDIO No. 572765.
- m) INFORME FOTOGRÁFICO.

#### **7.- DECLARACIÓN JURAMENTADA.**

Declaro bajo JURAMENTO, que el INFORME PERICIAL, es independiente y corresponde a la real convicción Profesional y toda la información proporcionada es verdadera.

Es todo cuanto puedo informar en honor a la verdad, Señor Juez.

Quito, 19 de enero del 2021

Atentamente,

Arq. René Vega A.  
PERITO – CNJ 18239877  
**E-mail:** rene\_alejandr80@hotmail.com  
**Teléfono:** 0992698038 - 3808047  
Enero 2021

# LEVANTAMIENTO PLANIMÉTRICO DEL PREDIO No 572765

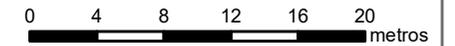
CUADRO DE COORDENADAS		
N	Este m	Oeste
P1	503057,79	9965719,646
P2	503064,354	9965734,504
P3	503121,925	9965704,08
P4	503125,213	9965698,507
P5	503120,804	9965687,768



## UBICACIÓN CARTOGRÁFICA DEL PREDIO No 572766



## ESCALA GRÁFICA DEL PLANO



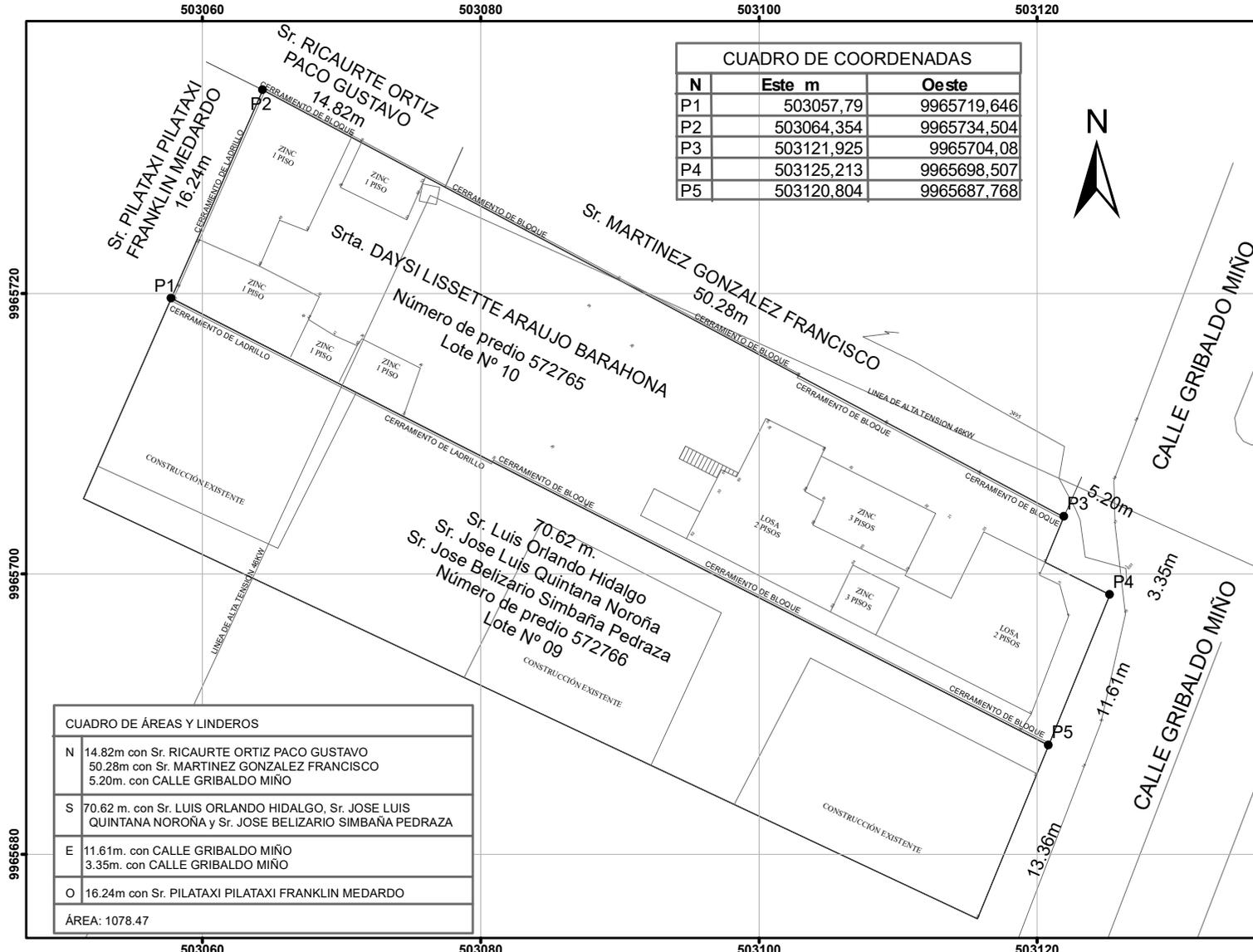
Escala 1 : 450

PROYECCIÓN TM-QUITO

## LEVANTO Y TRAZO:

Arq. René Vega A.  
REGISTRO SENESCYT: 1068-16-1438056  
PERITO - CNJ 18239877

## REVISADO Y APROBADO POR:



CUADRO DE ÁREAS Y LINDEROS	
N	14.82m con Sr. RICAUARTE ORTIZ PACO GUSTAVO 50.28m con Sr. MARTINEZ GONZALEZ FRANCISCO 5.20m. con CALLE GRIBALDO MIÑO
S	70.62 m. con Sr. LUIS ORLANDO HIDALGO, Sr. JOSE LUIS QUINTANA NOROÑA y Sr. JOSE BELIZARIO SIMBAÑA PEDRAZA
E	11.61m. con CALLE GRIBALDO MIÑO 3.35m. con CALLE GRIBALDO MIÑO
O	16.24m con Sr. PILATAXI PILATAXI FRANKLIN MEDARDO
ÁREA: 1078.47	

## DIVISIÓN POLITICO ADMINISTRATIVA

PROVINCIA  
PICHINCHA

CANTÓN  
QUITO

PARROQUIA  
CONOCOTO

BARRIO  
SAN JOSÉ  
DEL VALLE

Escala plano  
1 : 450

Fecha: 16 ENE 2021  
Área: 1078.47 m2

Lámina  
1/1

## PROPIETARIA DEL PREDIO No 572765:

Srta. DAYSI LISSETTE ARAUJO BARAHONA  
C.I. 1722346507

*Arq. René Vega A.*

PERITO – CNJ 18239877

E-mail: rene\_alejandr80@hotmail.com

Teléfono: 0992698038

Enero 2021

# INFORME FOTOGRAFICO

---

## Informe Fotográfico



Imagen 1. Fachada Principal, Lote No. 10, No. De Predio 572765.  
Propiedad Srta. Daysi Lissete Araujo Barahona.



Imagen2. Fachada Principal, Lote No. 09, No. De Predio 572766.  
Propiedad Sr. Luis Orlando Hidalgo, Sr. Jose Luis Quintana Noroña,  
Sr. Jose Belizario Simbaña Pedraza.



Imagen3. Ingresos Peatonal y Vehicular de Cada Predio.



Imagen4. Construcciones de Cada Predio.